



Whitepaper

Erbbaurechte verwalten für Anfänger



Das Erbbaurecht ist eine faszinierende, aber oft komplexe Rechtsform, die viele Herausforderungen mit sich bringt, insbesondere für Anfänger in der Verwaltung. Dieses Whitepaper führt Sie Schritt für Schritt durch die Grundlagen und gesetzlichen Vorgaben des Erbbaurechts.

Damit Sie ganz entspannt mit Ihren Erbbaurechten arbeiten können.

DOMITERRA



Erbbaurechte verwalten für Anfänger

Das Erbbaurecht ist ein spannendes, aber häufig schwer verständliches Rechtskonstrukt. Besonders für Neulinge in der Verwaltung kann es einige Hürden bereithalten. Dieses Whitepaper bietet Ihnen eine übersichtliche Einführung in die wesentlichen Aspekte und rechtlichen Rahmenbedingungen des Erbbaurechts. Es erklärt die wesentlichen Elemente eines Erbbaurechtsvertrags, den Umgang mit dem Erbbauzins sowie die Besonderheiten beim Verkauf und der Übertragung von Erbbaurechten. Abschließend wird aufgezeigt, wie moderne Softwarelösungen und externe Unterstützung den Umgang mit Erbbaurechten erleichtern können.

Inhalt

1. Grundlagen des Erbbaurechts.....	3
1.1 Die Hauptmerkmale des Erbbaurechts:.....	3
1.2 Erbbaurecht in Deutschland.....	4
2. Gesetzliche Vorgaben	4
2.1 Laufzeit.....	4
2.2 Verkauf und Übertragung des Erbbaurechts	5
3. Verwaltung des Erbbaurechts.....	5
3.1 Der Erbbaurechtsvertrag	5
3.2 Erbbauzins.....	5
3.3 Verkauf und Übertragung	7
4. Erbbaurechte extern verwalten	7



1. Grundlagen des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist eine besondere Rechtsform im deutschen Zivilrecht, die es ermöglicht, ein Grundstück zu nutzen und darauf zu bauen, ohne das Eigentum daran zu erwerben. Dabei wird das Recht, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen, für einen festgelegten Zeitraum (in der Regel 50 bis 99 Jahre) an eine Person oder ein Unternehmen übertragen, während das Eigentum am Grundstück beim ursprünglichen Eigentümer verbleibt. Häufig wird das Erbbaurecht von öffentlichen oder kirchlichen Institutionen genutzt, um Grundstücke bereitzustellen, ohne sie dauerhaft zu veräußern. Dies ist besonders in städtischen Gebieten üblich, wo Grund und Boden knapp und teuer sind.

1.1 Die Hauptmerkmale des Erbbaurechts



Laufzeit: Das Erbbaurecht wird in der Regel für einen langen Zeitraum gewährt, üblicherweise zwischen 50 und 99 Jahren. Nach Ablauf der Frist kann es verlängert oder aufgelöst werden.



Erbbauzins: Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer in der Regel einen regelmäßigen Erbbauzins, eine Art Miete für die Nutzung des Grundstücks.



Bebauung und Nutzung: Der Erbbauberechtigte hat das Recht, das Grundstück zu bebauen und die Gebäude zu nutzen. Diese Gebäude gehören rechtlich dem Erbbauberechtigten.



Vererbung und Übertragung: Das Erbbaurecht kann verkauft, vererbt oder belastet werden, ähnlich wie ein Grundstückseigentum.



Rückfall des Grundstücks: Nach Ablauf des Erbbaurechts fällt das Grundstück samt den darauf befindlichen Gebäuden in der Regel an den ursprünglichen Grundstückseigentümer zurück, wobei der Erbbauberechtigte möglicherweise eine Entschädigung für das Gebäude erhält.



1.2 Erbbaurecht in Deutschland

Erbbaurechte sind in Deutschland in allen Bundesländern verbreitet, besonders jedoch in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Hessen. Die häufigsten Erbbaurechtsgeber in Deutschland sind Kommunen (54 Prozent) sowie Kirchen und kirchliche Stiftungen (19 Prozent). Etwa 84 Prozent der Erbbaurechte in Deutschland entfallen auf Wohnimmobilien, während rund 5 Prozent für Gewerbeimmobilien genutzt werden.¹

2. Gesetzliche Vorgaben

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für Erbbaurechte sind im Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) festgelegt. Dieses Gesetz regelt die Rahmenbedingungen für die Begründung und Verwaltung von Erbbaurechten. In den neuen Bundesländern kommt zusätzlich das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) zur Anwendung, das die Überführung ehemaliger DDR-Nutzungsverhältnisse in Erbbaurechte regelt.

2.1 Laufzeit

Erbbaurechte müssen grundsätzlich auf Dauer angelegt werden, wobei die genaue Laufzeit flexibel festgelegt werden kann. Da das Erbbaurechtsgesetz keine festen Vorgaben hierzu macht, haben die Parteien bei der Wahl der Laufzeit weitgehend freie Hand:

- Gängige Zeiträume sind 60, 75, 80, 90 oder 99 Jahre.
- Auch längere Laufzeiten wie 200 oder 300 Jahre sowie kürzere Laufzeiten von beispielsweise 15 Jahren sind möglich.
- Ein Erbbaurecht, das nur für wenige Monate oder Jahre bestellt wird, kann daran scheitern, dass das Grundbuchamt die Eintragung verweigert, da ein Erbbaurecht auf langfristige Dauer ausgelegt sein muss.

¹ Deutscher Erbbauverband: Studie Erbbaurecht 2023



2.2 Verkauf und Übertragung des Erbbaurechts

Der Verkauf eines Erbbaurechts erfordert in der Regel die Zustimmung des Grundstückseigentümers. Der Verkaufsprozess umfasst die notarielle Beurkundung und die Eintragung des neuen Erbbaurechtsnehmers im Grundbuch. Eine gründliche Prüfung der Vertragsbedingungen und der rechtlichen Anforderungen ist für einen reibungslosen Verkaufsprozess unerlässlich.

Im Falle des Erbfalls müssen die Erben entweder das Erbbaurecht übernehmen oder es verkaufen. Der bestehende Erbbauzins bleibt in der Regel bestehen, und die Erben sind verpflichtet, diesen weiterhin zu zahlen oder den Vertrag gemäß den Vereinbarungen abzuwickeln.

3. Verwaltung des Erbbaurechts

Die Verwaltung von Erbbaurechten erfordert spezialisiertes Wissen und Erfahrung und sollte daher von qualifiziertem Personal übernommen werden. Eine effiziente Verwaltung umfasst die rechtliche Einordnung der vertraglichen Vereinbarungen und die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen. Wichtige Aspekte sind dabei die regelmäßige Überprüfung der Vertragsbedingungen sowie die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben.

3.1 Der Erbbaurechtsvertrag

Ein Erbbaurechtsvertrag umfasst mehrere wesentliche Bestandteile, darunter die Dauer des Erbbaurechts und eine Wertsicherungsklausel. Diese Klausel regelt die Bedingungen und Zeitpunkte der Anpassung des Erbbauzinses, meist basierend auf Indizes wie dem Verbraucherpreisindex. Eine präzise Formulierung der Wertsicherungsklausel ist entscheidend, um zukünftige Streitigkeiten zu vermeiden und eine faire Anpassung des Erbbauzinses zu gewährleisten.

3.2 Erbbauzins

Der Erbbauzins ist die regelmäßige Zahlung des Erbbaurechtsnehmers an den Grundstückseigentümer und wird in der Regel als Prozentsatz des Grundstückswerts berechnet. Die Höhe des Zinssatzes kann je nach Vertrag variieren und sollte regelmäßig überprüft und angepasst werden, um den aktuellen



Marktbedingungen gerecht zu werden. Der durchschnittliche Erbbauzins in Deutschland wurde 2025 vom Deutschen Erbbauverbund ermittelt:

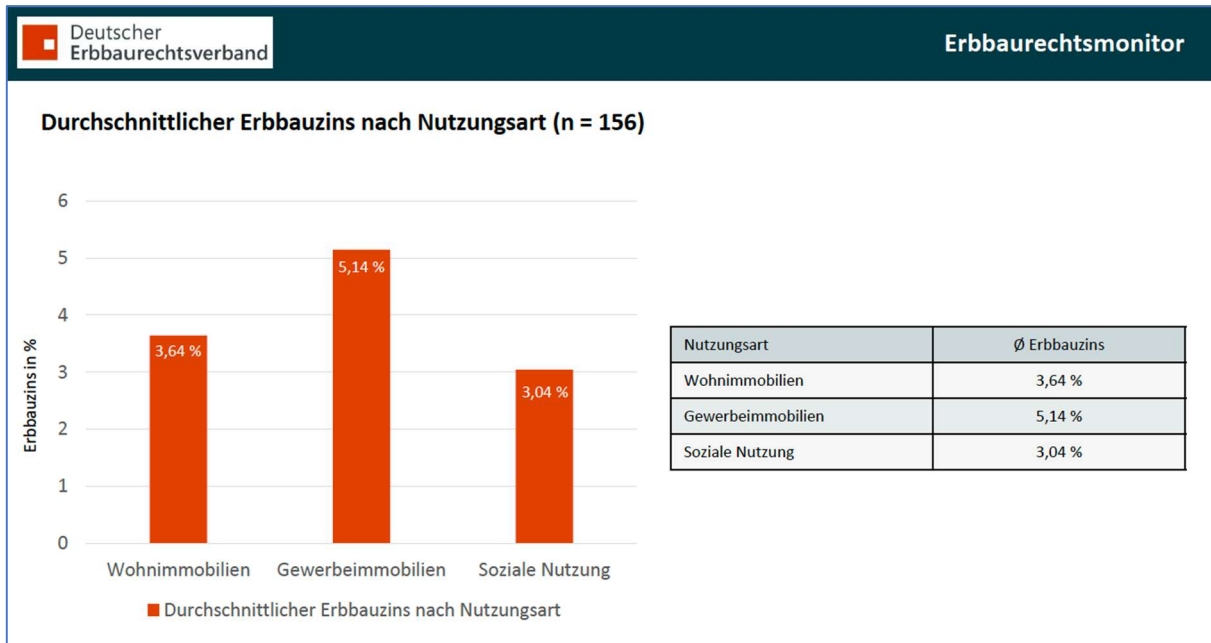


Abbildung 1: Höhe des durchschnittlichen Erbbauzinses in Deutschland

Der Erbbauzins kann auf zwei Hauptarten angepasst werden:

1. Vertraglich vereinbarte Wertsicherungsklausel

Diese Klausel regelt die Anpassung des Erbbauzinses regelmäßig und basierend auf wirtschaftlichen Indizes oder anderen vereinbarten Kriterien. Dadurch bleibt der Zinssatz marktgerecht und fair.

2. Allgemeine Grundsätze der Rechtsprechung:

Falls keine Wertsicherungsklausel vorhanden ist, kann die Anpassung des Erbbauzinses nur eingeschränkt erfolgen und oft nur wenige Male während der gesamten Laufzeit des Vertrages.

Es ist wichtig, die vertraglichen Regelungen genau zu prüfen und die Möglichkeit der Anpassung rechtzeitig zu berücksichtigen. Eine regelmäßige Anpassung gemäß der Wertsicherungsklausel stellt sicher, dass der Zinssatz den aktuellen



wirtschaftlichen Bedingungen entspricht und die wirtschaftliche Fairness des Vertrages gewährleistet ist.

3.3 Verkauf und Übertragung

Der Verkauf eines Erbbaurechts erfordert in der Regel die Zustimmung des Grundstückseigentümers. Der Verkaufsprozess umfasst:

- **Notarielle Beurkundung:** Der Vertrag muss notariell beglaubigt werden.
- **Eintragung im Grundbuch:** Der neue Erbbaurechtsnehmer muss im Grundbuch eingetragen werden.

Eine sorgfältige Prüfung der Vertragsbedingungen und rechtlichen Anforderungen ist entscheidend für einen reibungslosen Verkaufsprozess.

Im Erbfall müssen die Erben das Erbbaurecht entweder übernehmen oder verkaufen. Der bestehende Erbbauzins bleibt in der Regel bestehen, und die Erben sind verpflichtet, diesen weiterhin zu zahlen oder den Vertrag gemäß den Vereinbarungen abzuwickeln.

4. Erbbaurechte extern verwalten lassen

Wenn die Verwaltung von Erbbaurechten zu kompliziert oder zeitaufwändig ist, kann externe Unterstützung hilfreich sein. Professionelle Dienste reduzieren den Verwaltungsaufwand und gewährleisten die korrekte Erfüllung aller rechtlichen und vertraglichen Anforderungen.

DOMITERRA, ein Unternehmen der LIEMAK Gruppe, bietet seit 2012 umfassende Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung an. Gegründet von der Klosterkammer Hannover, konzentriert sich DOMITERRA besonders auf Erbbaurechte. Neben der externen Verwaltung bietet das Unternehmen auch die Software ADMILUX an, die den Verwaltungsprozess erheblich vereinfacht. Die Dienstleistungen von DOMITERRA umfassen:

- **Vertragsverwaltung:** Erfassung, Pflege und Kommunikation rund um Erbbaurechtsverträge.



- **Forderungsmanagement:** Umsetzung von Wertsicherungsklauseln und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.
- **Beratung zur Wertoptimierung:** Prüfung ungenutzter Flächen und Neubestellung von Erbbaurechten.
- **Controlling und Reporting:** Erstellung von Statistiken und Berichten für eine fundierte Analyse.

ERBBAURECHTE VERWALTEN LASSEN



DOMITERRA

[DOMITERRA kennenlernen](#)

Sie haben Fragen zur Erbbaurechtsverwaltung? Dann sprechen Sie uns gern an:

DOMITERRA

eine Marke der LIEMAK GmbH

Telefon: 0511 515 62-0

E-Mail: vertrieb@domiterra.de

www.domiterra.de